



FONCIERE DES REGIONS ACQUIERT 100 % DES ACTIFS DETENUS EN PARTENARIAT AVEC MORGAN STANLEY REAL ESTATE FUND IV

Pour racheter la quote-part détenue par MSREF IV, la société procédera à une augmentation de capital.

Foncière des Régions est une foncière dont l'activité récente a été marquée par plusieurs opérations de croissance. Elle a comme objectif la constitution progressive d'un patrimoine immobilier de long terme diversifié (bureaux-résidentiel) dans les principales métropoles françaises et en région parisienne.

Elle est devenue, de surcroît, un opérateur significatif dans les grandes opérations immobilières d'externalisation, en association avec MSREF IV, fonds géré par Morgan Stanley. Dans ce type d'opération, le vendeur, généralement un grand industriel, cède son patrimoine immobilier à un institutionnel pour en devenir le locataire dans le cadre de baux de longue durée.

Les acquisitions de 2001 à EDF, puis de 2003 à France Télécom se sont réalisées dans ce cadre ; pour les deux opérations, la quote-part respective de fonds propres investis était de 80 % pour MSREF IV et de 20 % pour Foncière des Régions.

Aux termes du protocole signé le 17 septembre 2003, Foncière des Régions se portera acquéreur avant la fin de l'année de la part de MSREF IV et détiendra 100 % de ces actifs, expertisés 850 M€.

Foncière des Régions deviendra, donc, propriétaire exclusif de 1,15 million de m² de locaux tertiaires des opérations réalisées avec EDF et France Télécom. A ces actifs sont attachés des baux d'une durée moyenne supérieure à 6 ans, pour des loyers annuels de 88 M€. Aucun coût complémentaire de mise en œuvre ne sera supporté par Foncière des Régions qui gère déjà l'ensemble de ces actifs avec ses moyens propres. Les filiales de Foncière des Régions propriétaires des titres devraient opter pour le régime des SIIC à compter du 1^{er} janvier 2004.

L'opération, qui sera réalisée d'ici la fin de l'année, comporte une augmentation de capital de Foncière des Régions en numéraire avec maintien des droits préférentiels et une augmentation de capital en nature par apport partiel d'actifs réalisé par MSREF IV qui sera soumise au vote de l'Assemblée Générale des actionnaires qui se réunira fin décembre. Ces deux augmentations de capital représentent ensemble une valeur d'environ 200 M€.

	Avant opération	Après opération
Capitaux propres en M€	251*	451
Patrimoine (valeur institutionnelle) en M€	600	1500

* Comptes consolidés au 30 juin 2003

Le cash-flow courant par action Foncière des Régions devrait connaître une nouvelle et significative amélioration. Après opération, MSREF IV détiendra 6,6 % du capital de Foncière des Régions. Par ailleurs, les deux partenaires poursuivront dans le même esprit leur association actuelle pour participer à de futures opérations d'externalisation. La réalisation définitive de ces opérations ainsi que l'admission des titres à émettre en rémunération des apports restent bien entendu soumises à l'approbation de la Commission des Opérations de Bourse.